

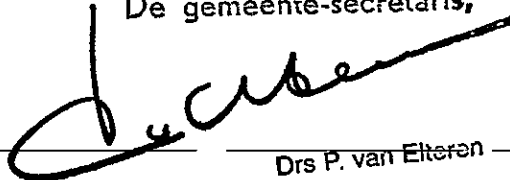
# **gemeente leusden**

## **bestemmingsplan ambachtsweg**

**1997**

Behoort bij besluit van de raad  
der gemeente Leusden,  
d.d. 30 OKT. 1997

De gemeente-secretaris,



Drs P. van Elteren

naar GS ter goedkeuring 10-11-97  
Goedgekeurd G-2-50  
nr. 7344211/606



**ADVISEURS BV**

ZONNEHOF 43 3811 ND AMERSFOORT  
TEL 033 - 4 621 623 FAX 033 - 4 651 811

**RUIMTELIJKE ORDENING**

gemeente leusden

## bestemmingsplan ambachtsweg 1997

toelichting  
voorschriften  
plankaart

vastgesteld d.d. .... 30 oktober 1997  
goedgekeurd d.d. .... 6-2-98

41-123

27 juni 1997

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

toelichting

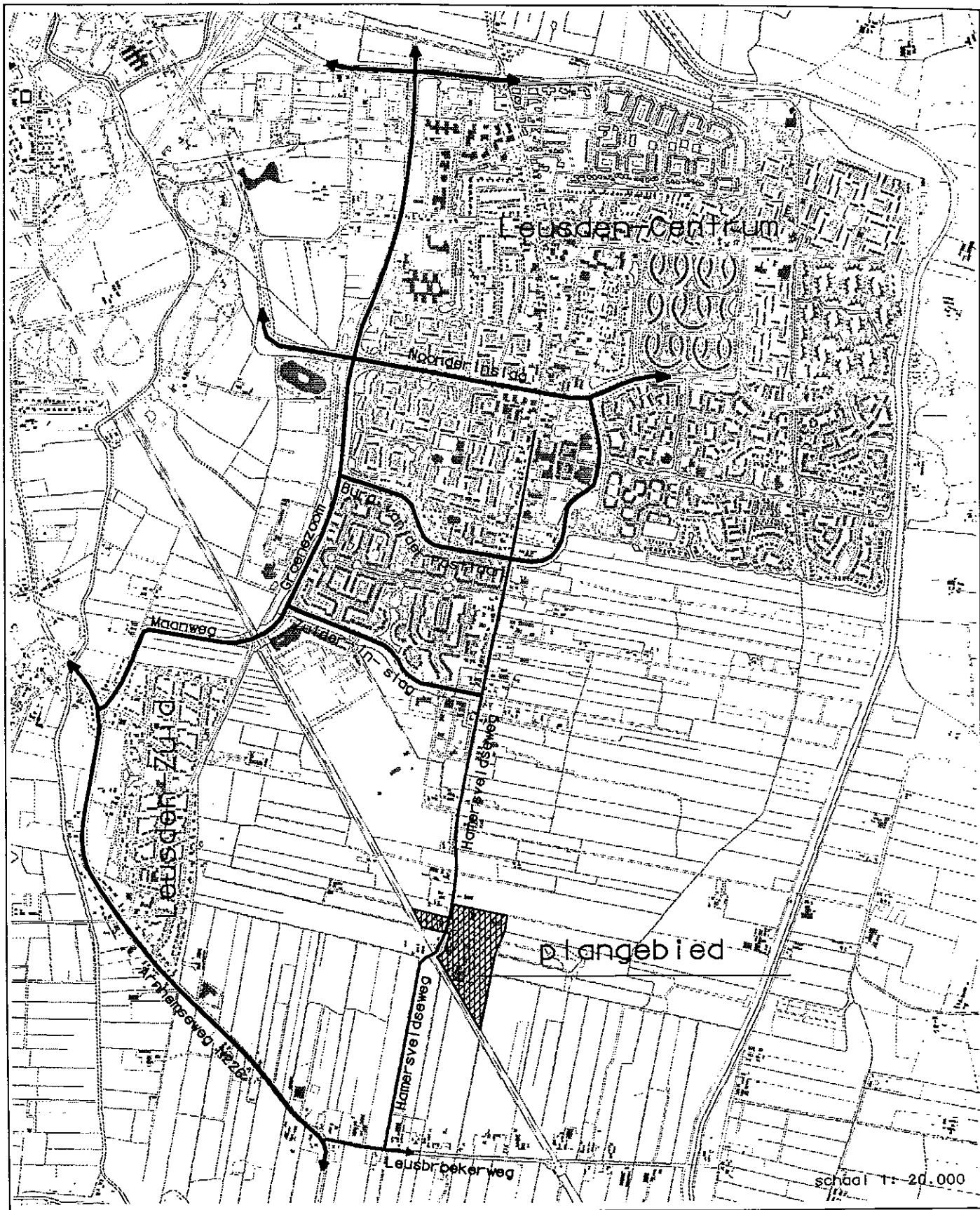
## INHOUDSOPGAVE

Blz.

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING                                             | 3  |
| 1.1. Doel van het plan                                   | 3  |
| 1.2. Begrenzing en geldende plan                         | 3  |
| 1.3. Opzet van de toelichting                            | 3  |
| 2. KENSCHETS BESTAAND BEDRIJFSTERREIN                    | 5  |
| 2.1. Bestaande situatie                                  | 5  |
| 2.2. Inrichting en ontsluiting                           | 6  |
| 2.3. Milieu-aspecten                                     | 7  |
| 2.4. Conclusies: consequenties voor de planopzet         | 10 |
| 3. UITBREIDING BEDRIJFSTERREIN                           | 11 |
| 3.1. Bestaande situatie                                  | 11 |
| 3.2. Milieu-aspecten                                     | 12 |
| 3.3. Inrichting en ontsluiting                           | 17 |
| 3.4. Conclusies: consequenties voor de planopzet         | 18 |
| 4. JURIDISCHE PLANOPZET                                  | 19 |
| 4.1. Inleiding                                           | 19 |
| 4.2. Bestemming Bedrijven                                | 20 |
| 4.3. Bestemming Groensingel                              | 22 |
| 4.4. Bestemming Verkeersdoeleinden                       | 22 |
| 4.5. Bestemming Kringloopcentrum (voorlopige bestemming) | 22 |
| 5. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID                            | 23 |
| 5.1. Resultaten inspraak                                 | 23 |
| 5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro                | 23 |
| 5.3. Economische uitvoerbaarheid                         | 27 |

*Bijlage 1 Onderzoek wegverkeerslawaaï*

*Bijlage 2 MIP-beschrijving cooperatiegebouw*



ligging plangebied

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Doel van het plan**

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan voor het bedrijfsterrein Ambachtsweg is tweeledig :

#### **1. het opstellen van een actueel juridisch kader voor het bestaande bedrijfsterrein Ambachtsweg.**

Het bedrijfsterrein Ambachtsweg ligt aan de zuidzijde van de kern Leusden-Centrum, op de kruising van de Pon-spoorlijn en de Hamersveldseweg.

Het bedrijfsterrein is momenteel geregeld in het bestemmingsplan "Industrieterrein" uit 1976. Dit 20 jaar oude bestemmingsplan is toe aan herziening.

#### **2. het mogelijk maken van een uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de noordzijde, ter plaatse van het voormalige militaire terrein.**

Het voormalige militaire terrein heeft in het bestemmingsplan "Industrieterrein" nog een militaire bestemming, die aldus gewijzigd moet worden in een bedrijfsbestemming.

### **1.2. Begrenzing en geldende plan**

Het plangebied omvat het gehele bedrijfsterrein Ambachtsweg, zoals geregeld in het bestemmingsplan "Industrieterrein" uit 1976. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 april 1976 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 november 1976. Doel van het plan uit 1976 was het opstellen van een actuele bestemmingsregeling voor het reeds bestaande bedrijfsgebied.

Het grootste deel van het bedrijfsterrein is in dit plan bestemd tot "Industrieterrein". Alleen het noordelijke deel van het terrein is bestemd tot "Militaire doeleinden".

### **1.3. Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 ("Kenschets bestaand bedrijfsterrein") worden de verschillende relevante gegevens van het bestaande bedrijfsterrein weergegeven;
- vervolgens komt in hoofdstuk 3 ("Uitbreiding bedrijfsterrein") de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de noordzijde aan de orde. In het hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de verschillende randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het bedrijfsgebied. Deze randvoorwaarden worden vervolgens vertaald in een inrichtingsplan voor het gebied.
- het geheel van ruimtelijke en planologische randvoorwaarden krijgt in hoofdstuk 4 haar juridische vorm, en
- in hoofdstuk 5 tenslotte worden de resultaten weergegeven van het gevoerde overleg (inspraak en artikel 10 overleg) en de economische uitvoerbaarheid van het plan.



## 2. KENSCHETS BESTAAND BEDRIJFSTERREIN

### 2.1. Bestaande situatie

#### Inleiding

Het geldende bestemmingsplan "Industrieweg" is onder te verdelen in twee gebieden (zie ook bijgevoegde afbeelding):

1. het bedrijfsgebied (bestemming "Industrieterrein"), waarvan het grootste deel gelegen is ten oosten van de Hamersveldseweg en een klein terrein (het coöperatierrein) ten westen van dezelfde weg;
2. het voormalig militair terrein (bestemming "Militaire doeleinden").

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken van het bestaande bedrijfsterrein (1.) weergegeven.

#### Regeling geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Ambachtsweg uit 1976 bevat een aantal uitgangspunten en voorschriften voor het bedrijfsterrein die hier het vermelden waard zijn:

- doel van het bedrijfsterrein is ruimte te bieden aan bedrijven in de "tweede sector" (verwerking van delfstoffen);
- bij de voorschriften is als bijlage een bedrijvenlijst ("Staat van inrichtingen") opgenomen teneinde bepaalde soorten van bedrijven, die gezien uit het oogpunt van milieu- en landschapsbescherming een nadelige invloed zouden kunnen hebben op het aangrenzende agrarische gebied;
- detailhandel is niet toegestaan;
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
- ten hoogste 70 % van een bouwperceel mocht worden bebouwd;
- per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, in ten hoogste 2 bouwlagen;
- de afstand tussen gebouwen en bouwwerken en de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 1 m bedragen.

Bij het ontwerp van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan moet gekeken worden in hoeverre bovenstaande regels nog voldoen of gewijzigd moeten worden.

#### Gevestigde bedrijven

Het bedrijfsterrein herbergt momenteel ca. 15 bedrijven, waarvan de omvang per bedrijf sterk varieert. De grootste werkgevers zijn het metaalwarenbedrijf Umefa B.V. en het kunststofverwerkende bedrijf Modiform B.V. (ca. 50 werknemers per bedrijf). Het accent van de bedrijven ligt met name in de bedrijfstakken industrie en handel/repairatie.

Een aantal van de bestaande bedrijven zijn reeds vanaf de jaren '50 op het bedrijfsterrein gevestigd. Een deel van de gebouwen op het coöperatierrein is nog ouder (1929). In verband met o.a. de leeftijd van de bedrijfspanden zijn een aantal gebouwen recentelijk vernieuwd. Onlangs zijn nog een aantal nieuwe bedrijfshallen gebouwd, waaronder een nieuwe bedrijfshal voor Modiform B.V.

Bij diverse bedrijven is in het verleden een bedrijfswoning gebouwd. In totaal bevinden zich 7 bedrijfswoningen op het terrein.

## 2.2. Inrichting en ontsluiting

### Ontsluiting

De drie bedrijven die gevestigd zijn aan de Hamersveldseweg worden direct ontsloten via deze weg. Het verkeer van en naar de overige bedrijven vindt zijn weg via de Ambachtsweg naar de Hamersveldseweg, via de hoofdentree van het bedrijfsterrein tegenover het coöperatieterrein.

### Bebouwing

Het bedrijfsterrein kent momenteel een hoge bebouwingsdichtheid. De bouw mogelijkheden in het geldende plan zijn in een groot aantal gevallen volledig gebruikt. Uitbreiding van de bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan is niet aan de orde, aangezien het resterende onbebouwde terrein nodig is voor de minimaal noodzakelijke parkeermogelijkheden. Het bebouwingspercentage uit het geldende plan dient dan ook te worden gehandhaafd.

### Cultuur-historische elementen

Een deel van het gebouw van de Coöperatie de Eemstroom (Hamersveldseweg 138) is opgenomen in het Monumenten-inventarisatie-project (M.I.P.; 1992) van de provincie Utrecht. In deze inventarisatie van alle cultuur-historische elementen, is elk onderzocht object ingedeeld in een bepaalde categorie. Het betreft hier een zogenaamde voorselectie op basis waarvan een gedifferentieerd monumentenbeleid gevoerd kan worden. Met andere woorden : deze inventarisatie kan vertaald worden in een rijks/gemeentelijk monumentenbeleid. Het gebouw van de coöperatie is ingedeeld in categorie 2 (waardevol op gemeentelijk niveau; van beeldbepalende betekenis) met de volgende omschrijving:

*"In groter gebouwencomplex opgenomen fabriekspand onder haaks zadeldak. Rijk gedetailleerde voorgevel. Ingang en betonnen platform en oorspronkelijk bakstenen dakkapel in linker zijgevel. Een van de weinig in Leusden bewaard gebleven oude fabriekspanden."*

Objecten uit de MIP-inventarisatie komen in principe in aanmerking voor registratie als rijks- of gemeentelijk monument. Van de MIP-categorie 2 is het onwaarschijnlijk, dat ze op de rijksmonumentenlijst komen. Vanwege lokale overwegingen zou de plaatsing op een gemeentelijke monumentenlijst tot de mogelijkheden kunnen behoren. Op dit moment is het nog niet aan te geven of de coöperatie op de gemeentelijke monumentenlijst wordt geplaatst. Om het gebouw toch in redelijke mate veilig te stellen, zonder de eigenaar/gebruiker te zware verplichtingen op te leggen (zonder dat daar rechten, b.v. geldelijke beloning, tegenover staan), wordt gekozen voor het opnemen van een extra bescherming in de voorschriften, waarbij de instandhouding van de waardevolle kenmerken van het gebouw voorop staat. Verbouw behoort in dat geval tot de mogelijkheden.

### 2.3. Milieu-aspecten

Gezien de ligging van het bedrijfsterrein en de situatie in de omgeving verdienen de volgende milieu-aspecten aandacht:

- invloed bestaande bedrijven op de omgeving, en
- geluidhinder bedrijfswoningen vanwege wegverkeerslawaai.

Deze twee milieu-aspecten worden in de onderstaande tekst behandeld.

#### **Invloed bestaande bedrijven op de omgeving**

In het verleden is gekozen voor het toestaan van bedrijfswoningen op het terrein. Positief is de sociale controle die hiervan uitgaat. De aanwezigheid van bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein levert echter veelal beperkingen op voor de bedrijven op het terrein. Voor de Ambachtsweg is bekend dat de zwaardere bedrijven reeds nu overlast veroorzaken voor de bestaande bedrijfswoningen. Om die reden worden nieuwe bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Het aantal bedrijfswoningen blijft daarmee beperkt tot de 7 bestaande bedrijfswoningen.

Naast de invloed van bedrijven op de bedrijfswoningen op het terrein dient ook de invloed op de burger- en agrarische woningen langs de Hamersveldseweg bepaald te worden. Binnen de invloedssfeer van het bedrijfsterrein bevinden zich momenteel drie "burger"woningen (Hamersveldseweg nrs. 142, 144 en 146) en twee agrarische bedrijfswoningen (Hamersveldseweg nrs. 134 en 136).

#### **VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"**

Om de invloed van de bestaande en mogelijke toekomstige bedrijven te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), waarbij een bedrijvenlijst wordt gehanteerd. Dit laat overigens onverlet dat in het kader van de milieuvergunning bij een concrete aanvraag de invloed van een bedrijf onderzocht zal worden.

In het geldende bestemmingsplan werd ook reeds gebruik gemaakt van een bedrijvenlijst om bedrijven die hinderlijk kunnen zijn voor de omgeving zoveel mogelijk uit te sluiten. Deze lijst is inmiddels sterk verouderd en dient daarom vervangen te worden door de VNG-lijst.

Het van belang om het bedrijfsterrein zodanig in te richten, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" bevat de "Staat van Bedrijfsactiviteiten", die een koppeling legt tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

| <i>milieu<br/>categorie</i> | <i>"grootste afstand"<br/>variëert van</i> |     |         |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-----|---------|
| 1                           | 0 m                                        | t/m | 10 m    |
| 2                           |                                            | t/m | 30 m    |
| 3                           | 50 m                                       | t/m | 100 m   |
| 4                           | 200 m                                      | t/m | 300 m   |
| 5                           | 500 m                                      | t/m | 1.000 m |
| 6                           |                                            | t/m | 1.500 m |

### **Toepassen van correcties**

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" richt zich in hoofdzaak op rustige woonwijken. Indien de gevoelige functie een andere functie betreft dan een 'rustige woonwijk', dient rekening te worden gehouden met de mogelijke noodzaak van aanpassingen. Zo zullen in de een 'gemengd gebied' meer bedrijfstypen kunnen worden toegestaan dan op grond van de functie 'rustige woonwijk' mogelijk is.

In de vorige versie van de betreffende VNG-publicatie (1986) was daarom een "correctietabel voor andere omgevingstypen" opgenomen.

In de nieuwe VNG-brochure (1992) is deze correctietabel bewust niet meer opgenomen. De reden hiervoor is dat correcties niet in het algemeen zijn toe te passen. Correcties kunnen namelijk per milieu-aspect verschillen. Voor een 'gemengd gebied met een ambachtelijke functie' geldt een correctie van minimaal 1 categorie. Voor een 'gemengd gebied met een industriële functie' geldt overwegend een correctie van 2 categorieën. Het hanteren van een algemene correctiefactor van -1 voor de Ambachtsweg ten opzichte van de bestaande bedrijfs- en andere woningen in de omgeving is daarmee zeer acceptabel. Voor bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein wordt veelal een correctie van 2 categorieën toegepast.

### **Milieucategorieën bestaande bedrijven**

Vrijwel alle bestaande bedrijven op het bedrijfsterrein zijn ingedeeld in milieucategorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op het bedrijfsterrein bevinden zich momenteel twee bedrijven die ingedeeld moeten worden in de zwaardere milieucategorie 4 : het kunststofverwerkende bedrijf Modiform en het metaalwarenbedrijf Umefa. De afstand tussen het bedrijfsterrein Ambachtsweg en een "rustige woonwijk" dient daarmee 100 m (milieucategorie 3) of 300 m (milieucategorie 4) te bedragen.

Gaan we uit van een zeer acceptabele algemene correctie van -1, dan zijn de volgende afstanden tussen bedrijven en bedrijfs- of andere woningen aanvaardbaar :

- 30 m voor een bedrijf in de milieucategorie 3;
- 100 m voor een bedrijf in de milieucategorie 4.

De kleinste afstand tussen een burgerwoning aan de Hamersveldseweg en een bedrijf bedraagt 30 m. Dit betekent dat overal op het bestaande bedrijfsterrein met recht bedrijven in de milieucategorie 3 kunnen worden toegestaan. Gaan we uit van een positieve bestemming voor alle bestaande bedrijven, niet alleen de categorie 3-bedrijven, dan dient speciale aandacht besteed te worden aan de bestaande categorie 4 bedrijven op het terrein : het kunststofverwerkende bedrijf Modiform en het metaalwarenbedrijf Umefa.

In de praktijk blijkt dat er door bedrijfswoningen momenteel enige overlast ondervonden wordt van het categorie 4 bedrijf Modiform. Deze mogelijke overlast is tegenwoordig veelal een reden om op een bedrijfsterrein geen bedrijfswoningen toe te staan wanneer zich ook bedrijven in de zwaardere milieucategorie 4 op het bedrijfsterrein bevinden. Het zonder meer toestaan van milieucategorie 4 op het bedrijfsterrein lijkt daarom niet gewenst.

Ook om andere reden is het zonder meer toestaan van andere categorie 4-bedrijven niet wenselijk: ook bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking, zoals transportbedrijven, zijn ingedeeld in deze milieucategorie. Het bedrijfsterrein Ambachtsweg wordt ontsloten via de smalle Hamersveldseweg, die zeker niet geschikt is voor de verwerking van een grote hoeveelheid zwaar vrachtverkeer.

### **Conclusies milieuzonering**

Daarom is gekozen voor de volgende milieuzonering voor het bestaande bedrijfsterrein :

- op het bedrijfsterrein worden met recht overal bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 toegestaan,
- de categorie 4 bedrijven Modiform en Umefa worden bovendien specifiek bestemd tot respectievelijk "kunststofverwerkend bedrijf" en "metaalwarenbedrijf".
- het achterterrein van de coöperatie, dat momenteel niet of nauwelijks gebruikt wordt, wordt in verband met de aanwezigheid van burgerwoningen in de directe omgeving bestemd tot Bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 2.
- met vrijstelling zijn binnen de bedrijfsbestemming bedrijven uit een hogere milieucategorie toelaatbaar, wanneer blijkt dat de hinder vergelijkbaar is met de hinder vanwege bedrijven in de met recht toegestane categorie.

### **Geluidhinder bedrijfswoningen vanwege wegverkeerslawaaï**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de regels van de Wet geluidhinder in acht genomen te worden. Dit betekent o.a. dat wanneer het bestemmingsplan bouwmogelijkheden biedt voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, er akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Het geldende bestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet. Een akoestisch onderzoek vanwege nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is daarom niet vereist.

#### **2.4. Conclusies: consequenties voor de planopzet**

Bovenstaande analyse van het bestaande bedrijfsterrein leidt tot de volgende aanbevelingen voor de juridische planopzet:

- de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Industrierweg worden gehandhaafd;
- geen nieuwe bedrijfswoningen toestaan;
- in verband met de gewenste milieuzonering zal een actuele bedrijvenlijst te worden opgenomen: deze lijst is afkomstig uit het VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

### 3. UITBREIDING BEDRIJFSTERREIN

#### 3.1. Bestaande situatie

##### **Voorgeschiedenis**

Het voormalige defensie-terrein aan de noordzijde van het bedrijfsterrein Ambachtsweg heeft een bruto oppervlakte van 1,6 ha. Het terrein is in het verleden door de rijksoverheid aangekocht ten behoeve van de geleiding van het vliegverkeer naar Soesterberg. Door de invoering van nieuwe vluchtbegeleidingssystemen kwam de oorspronkelijke functie te vervallen. Hierna deed het complex nog dienst als opslagruimte voor mobilisatiedoelinden en als drinkwatervoorziening voor Soesterberg. In 1994 werd het defensiegebruik beëindigd. Dit betekent dat er thans een nieuwe bestemming aan het terrein kan worden gegeven. In verband met de bedrijfsmatige omgeving en de behoefte aan bedrijfsterrein in Leusden ligt een bedrijfsbestemming het meest voor de hand. Het betreffende perceel is inmiddels door de gemeente aangekocht.

##### **Behoefte aan bedrijfsterrein**

Er is een grote behoefte in Leusden aan kleinere bedrijfspercelen (oppervlakte kavel 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup>), bedoeld voor meer ambachtelijke bedrijvigheid. Het bedrijfsterrein De Horst is niet geschikt en ook te duur voor de vestiging van dit soort bedrijven. De recente uitbreiding van het bedrijfsterrein Paardemaat aan de Hamersveldseweg is maar zeer beperkt van omvang en zal daarom slechts in geringe mate in de behoefte voorzien. Het is dan ook van belang om op het voormalige defensie-terrein ruimte te bieden aan lokale, kleine ambachtelijke bedrijven. Dit dient zoveel mogelijk vertaald te worden in het bestemmingsplan en het gemeentelijk gronduitgiftebeleid.

Van belang bij de uitbreiding van een bedrijfsterrein in een gemeente is het provinciaal ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot de gemeente Leusden is vastgelegd in het Streekplan Provincie Utrecht. Dit streekplan is op 1 juli 1994 door Provinciale Staten vastgesteld. In dit Streekplan is gekozen voor een concentratie van stedelijke ontwikkelingen in de stadsgewesten Utrecht en Amersfoort. Leusden maakt deel uit van het stadsgewest Amersfoort. Dit betekent niet dat Leusden onbeperkt mag uitbreiden: er gelden duidelijke ruimtelijke restricties. Deze restricties zijn ruimtelijk vertaald op de streekplankaart, waarop het bedrijfsterrein Ambachtsweg binnen de globale bebouwingscontour van Leusden staat aangegeven. Het voormalige defensie-terrein vormt vanaf het begin een duidelijke eenheid met het bestaande bedrijfsterrein Ambachtsweg, welke aan de noord- en oostzijde begrensd wordt door middel van een groenwal, die het bedrijfsterrein afschermt ten opzichte van het omliggende agrarische gebied.

##### **Bebouwing**

De bebouwing op het perceel bestaat uit een loods, een kantoorgebouw en een waterkelder. De loods en het kantoorgebouw komen in principe voor hergebruik in aanmerking, de waterkelder daarentegen zal ieder geval worden gesloopt.

De loods wordt momenteel op tijdelijke basis verhuurd aan de Kringloopstichting Leusden (KSL). Door de gemeente wordt gezocht naar een andere locatie voor het Kringloopcentrum. Het tijdstip van verhuizing van het KSL is nog onduidelijk. De loods verkeert in een redelijke staat en kan dus worden gehandhaafd.



### **Geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï**

Omdat de uitbreiding van het bedrijfsterrein de aanleg van nieuwe wegen vereist, waarvan de geluidzone over bestaande (bedrijfs)woningen op het bedrijfsterrein heen-slaat, is een akoestisch onderzoek vanwege het wegverkeerslawaaï een vereiste. In dit akoestisch onderzoek dient tevens de mogelijkheid van een "reconstructie" in de zin van de Wet geluidhinder onderzocht te worden.

Het akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï is uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode I (zie bijlage). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vol-daan wordt aan de eisen die Wet geluidhinder stelt.

### **Bodemkwaliteit**

In 1995 is door Tukkers Milieuonderzoek een bodemonderzoek op het voormalige mi-litair terrein verricht. In deze toelichting wordt volstaan met het weergeven van de "Conclusies en aanbevelingen" uit dit onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrok-ken:

#### *Bodemopbouw, geohydrologie*

De bodem van het onderzoeksterrein bestaat vanaf maaiveld tot 1,0 m-mv uit matig fijn zand, vaak licht kleiig van aard. Plaatselijk is tevens veen aangetroffen (2,2-2,5 m-mv). Daaronder bevindt zich matig fijn zand tot minimaal einde boordiepte (3,0 m-mv). Op het onderzoeksterrein heerst een kwelsituatie die ervoor zorgt dat een eventueel aan-wezige grondwaterverontreiniging zich moeilijk in verticale richting verspreidt.

De grondwaterstand bedroeg op 12 juni 1995 gemiddeld 0,5 m-mv. Niet uitgesloten wordt dat de grondwaterspiegel gedurende het jaar sterk fluctueert waardoor eventueel aanwezige verontreinigingen in verticale richting verplaatst kunnen worden.

#### *Verontreinigingssituatie*

##### *Ten noorden van het magazijn (zink)*

Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek zijn zintuigelijk gezien in de grond geen kenmerken waargenomen, die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging in de bodem met zink. De omvang van de verontreiniging bedraagt, uitgaande van een maximale verontreinigingsdiepte van 0,5 m-mv circa 20 m<sup>3</sup>. Hiervan is circa 5 m<sup>3</sup> tot boven de interventiewaarde verontreinigd.

##### *BOS-pomp (olie)*

Aan de bovengrond in de vermoedelijke kern van de verontreiniging (boring 53) is een sterke olieverontreiniging vastgesteld in de bodemlaag van 0,5 tot 1,0 m-mv. Aan de grond van de boringen 45,46 en 49 is met behulp van de olidedetectiepan in lichte mate minerale olie waargenomen. Uit het nader onderzoek is gebleken dat de omvang van de grondverontreiniging zeer gering is.

De totale hoeveelheid verontreinigde grond wordt geschat op 50 m<sup>3</sup>, uitgaande van een maximale verontreinigingsdiepte van 2,5 meter en een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>.

Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en plaatselijk licht verontreinigd met vluchtige aromaten. De omvang van deze verontreiniging is zeer gering.

##### *Ernst van de verontreiniging*

Op het onderzoeksterrein zijn twee grondverontreinigingen aanwezig. In beide geval-len betreft het géén geval van ernstige bodemverontreiniging.

*Risicoanalyse*

De aangetoonde verontreinigingen vormen géén direct risico voor de volksgezondheid omdat zij niet direct toegankelijk zijn; ter plaatse van zowel de zinkverontreiniging als de olieverontreiniging is een klinkerbestrating aanwezig.

Potentiële risico's op verspreiding van de zinkverontreiniging zijn aanwezig gelet op het feit dat doorsijpelend regenwater de verontreiniging 'mee kan nemen' tot de grondwaterspiegel. Actuele verspreidingsrisico's zijn niet aanwezig omdat in de bodemlagen direct onder de sterke zinkverontreiniging geen zink boven de detectiegrens is aangetoond.

Op basis van deze onderzoeksresultaten is het nemen van tijdelijke beveiligingsmaatregelen niet noodzakelijk.

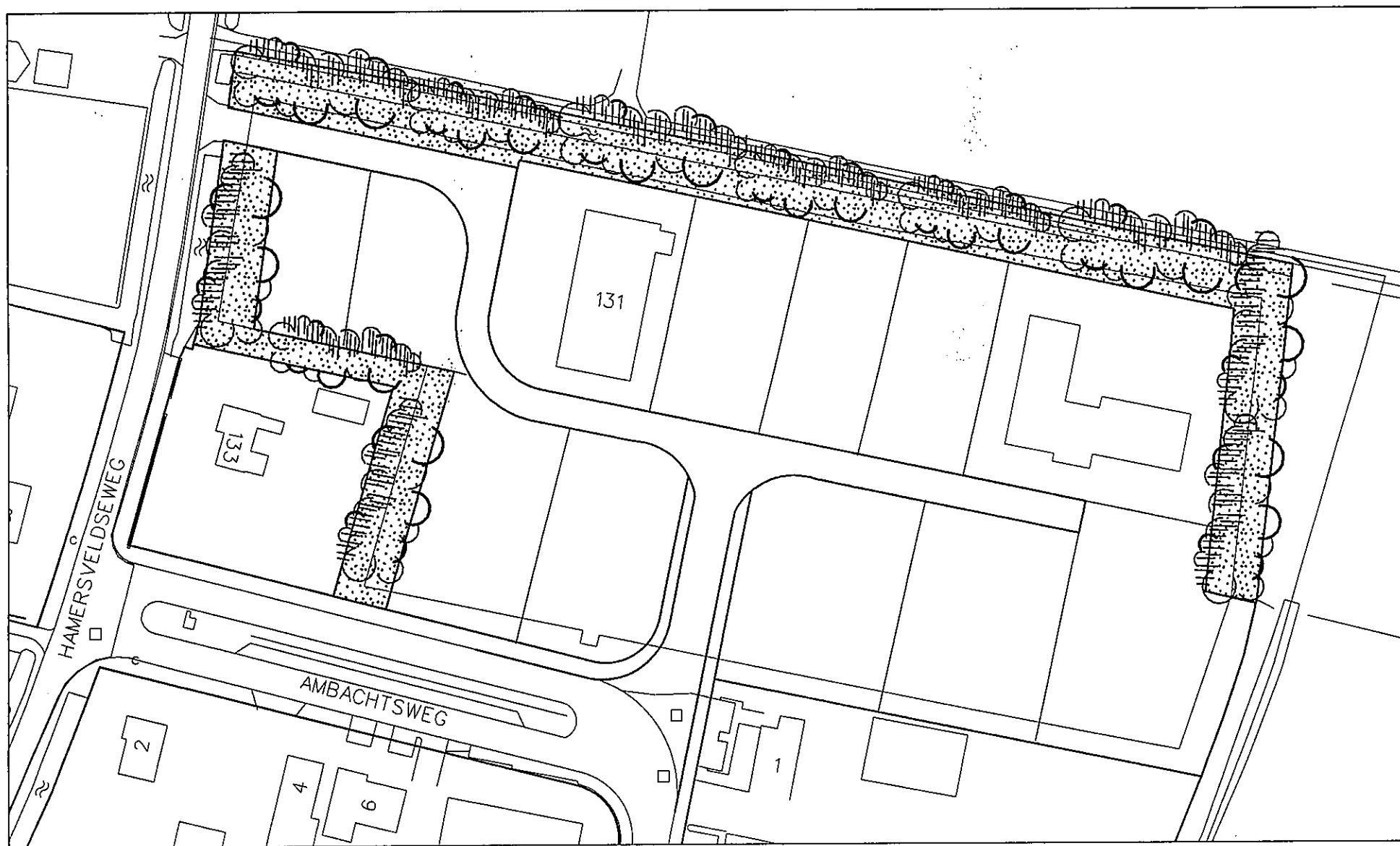
*Algemeen*

Aanvullend (sanerings) onderzoek wordt, m.u.v. grondwateronderzoek ter plaatse van de zinkverontreiniging, gezien de aard en omvang van de verontreinigingen, niet noodzakelijk geacht. De meest effectieve wijze van saneren is ontgraven van de verontreinigde grond.

*Aanbevelingen*

1. Aanbevolen wordt, gezien de relatief geringe kosten van sanering, een saneringsplan op te stellen.
2. Aanbevolen wordt om de uitgevoerde saneringswerkzaamheden (alsmede de milieukundige begeleiding daarvan) een evaluatie te schrijven opdat alle verrichte handelingen vastliggen en het terrein, te samen met het rapport van het verkennend onderzoek, in de verkoop wordt gedaan.





inrichting uitbreiding bedrijfsterrein

### 3.3. Inrichting en ontsluiting

#### **Randvoorwaarden**

Bovenstaande analyse van de bestaande situatie (bebouwing en milieu-aspecten) leidt tot de volgende randvoorwaarden voor de inrichting van het voormalige defensieterrein:

#### *Uitbreiding bedrijfsterrein*

- een bedrijfsmatige invulling van het terrein ligt het meest voor de hand;
- gezien het behoefte-aspect dient voorzien te worden in kleinere bedrijfspercelen (oppervlakte kavel 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup> ), bedoeld voor meer ambachtelijke bedrijvigheid;
- er zullen geen bedrijfswoningen worden toegestaan;
- gezien de afstand tot bedrijfs- en andere woningen in de omgeving kunnen bedrijven worden toegestaan in de milieucategorieën 1 t/m 3.

#### *Bestaande bebouwing*

- de bestaande loods en (wellicht) het kantoorgebouw kunnen worden gehandhaafd en hergebruikt als bedrijfsgebouw;
- de waterkelder zal worden gesloopt;

#### *Groenelementen*

- de bestaande groenwal aan de noord- en oostzijde zal worden gehandhaafd; deze wal zorgt voor een goede afscherming van het toekomstig bedrijfsterrein;
- tussen de woning aan de Hamersveldseweg en het terrein zal een nieuwe groenwal (breedte 10 m) worden aangelegd;

Deze randvoorwaarden vormen de basis voor de inrichting van het nieuwe bedrijfsterrein (zie afbeelding).

Het uit te geven gebied heeft een omvang van ca. 1,2 ha. Het terrein leent zich uitstekend voor een goede verkaveling, met bruikbare kavels met diepten van ca. 40 à 50 m en variabele breedtematen. Daarmee kan voor een aantal jaren tegemoet worden gekomen aan de behoefte aan kleine bedrijfspercelen. De behoefte aan kleinere bedrijfspercelen zal tot uiting komen in het gronduitgiftebeleid van de gemeente.

#### **Ontsluiting en parkeren**

Het terrein kent momenteel een ondergeschikte aansluiting op de Hamersveldseweg. Deze aansluiting blijft gehandhaafd, doch blijft ondergeschikt. De hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein blijft op de huidige plaats: namelijk via de aansluiting van de bestaande Ambachtsweg op de Hamersveldseweg, tegenover het coöperatieterrein.

Om de verkeerstoename op de Hamersveldseweg te beperken, zijn verkeersaantrekkende bedrijven via de toepassing van een milieuzonering uitgesloten.

Om de nieuwe ontsluitingsweg zoveel mogelijk te ontlasten, moet het parkeren op het nieuwe bedrijfsterrein zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. Met name bij bouwvergunning-verlening zal daarop worden toegezien.

### **3.4. Conclusies: consequenties voor de planopzet**

Bovenstaande randvoorwaarden voor de noordelijke uitbreiding van het bedrijfsterrein leidt tot de volgende aanbevelingen voor de juridische planopzet:

- de militaire bestemming van het gebied aan de noordzijde wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming;
- ter plaatse worden bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 met recht toegestaan;
- bedrijfswoningen worden uitgesloten;
- de te handhaven bestaande en nieuwe groensingels dienen specifiek bestemd te worden. De afscherpende functie van deze singels dient in de doeleindenomschrijving tot uiting te komen.

## 4. JURIDISCHE PLANOPZET

### 4.1. Inleiding

In de hoofdstukken 2 en 3 is reeds uitgebreid ingegaan op de gewenste juridische regeling van het bestemmingsplan. Voor zover de juridische regeling in het bestemmingsplan nog enige toelichting behoeft, vindt u deze in dit hoofdstuk.

#### Planopzet

Het is zaak om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen welke zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering.

Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principe-opzet:

- 1 Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
- 2 Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In situaties als genoemd onder 2, is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra-mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra-beperking noodzakelijk zal zijn.

Waar nodig en mogelijk worden in deze toelichting wel criteria aangegeven, welke burgemeester en wethouders als richtlijn kunnen hanteren inzake het verlenen van vrijstelling of het wijzigen van het plan.

Tot 1991 was aan een wijzigingsbevoegdheid altijd automatisch een goedkeuring van gedeputeerde staten gekoppeld. Met de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is daar een einde aan gekomen. Het nieuw toegevoegde achtste lid van artikel 11 WRO maakt het wijzigen van het plan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten mogelijk, indien:

- gedeputeerde staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid hebben aangegeven dat de resultaten daarvan hun goedkeuring niet behoeven, én
- tegen de ontwerp-wijziging geen bezwaren zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het wijzigen een (binnen-) gemeentelijke aangelegenheid.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden gaan, naar aard en reikwijdte, het gemeentelijk belang niet te boven, waar-door deze binnengemeentelijk kan worden afgehandeld, dus zonder gedeputeerde staten daarbij te betrekken. Bij deze wordt er bij gedeputeerde staten reeds op aangedrongen om bij goedkeuring van dit bestem-

mingsplan ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden aan te geven dat wijzigingen hun goedkeuring niet behoeven.

#### 4.2. Bestemming Bedrijven

##### Bebouwingsregels

Voor de bebouwing van de gronden binnen de bedrijfsbestemming gelden de volgende bepalingen:

- er mag slechts gebouwd worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
- teneinde een aaneengesloten bedrijfsbebouwing te vermijden moet een afstand van 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht worden genomen;
- van elk bedrijfsterrein mag 70 % bebouwd worden;
- de hoogte van de bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken mag maximaal 8,5 m bedragen;
- nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangeduid: voor deze bedrijfswoningen geldt: de inhoud mag max. 600 m<sup>3</sup> bedragen en de goothoogte en hoogte mag max. respectievelijk 6 en 8,5 m bedragen.
- het coöperatiegebouw is specifiek beschermd door het betreffende pand op de kaart aan te duiden als "karakteristiek pand". In de doeleindenomschrijving is geregeld dat deze gronden ook bestemd zijn voor "de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van het op de kaart aangeduide karakteristieke pand". Dit betekent dat verbouw wel mogelijk is, mits de waardevolle kenmerken behouden blijven. Deze waardevolle kenmerken zijn beschreven in het MIP. De MIP-beschrijving van het pand is voor de duidelijkheid opgenomen als bijlage in de toelichting.

##### Milieuzonering

In de bedrijfsbestemming is een milieuzonering opgenomen, waarbij een koppeling wordt gemaakt de VNG-bedrijvenlijst\*. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen.

De zwaarste milieucategorie welke met recht is toegestaan is categorie 3. Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategoriën. Daarmee zijn op het bedrijfsterrein met vrijstelling maximaal toelaatbaar bedrijven uit de milieucategorie 4. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 5 en 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden bezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de als bijlage bij de voorschriften gevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen, en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de

\* Ontleend aan "Bedrijven en Milieuzonering", geheel herziene uitgave, Uitgeverij VNG, 's-Gravenhage (1992).

lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten qua milieuhinder lager in te schalen, indien is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden.

Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen. Deze redenen worden in onderstaand tekst nader toegelicht.

### **Detailhandel**

De vestiging van detailhandel op het bedrijfsterrein is ongewenst. Detailhandel dient plaats te vinden in Leusden-centrum of Leusden-Zuid. De categorie detailhandelsbedrijven (SBI-code 65/66) is dan ook weggelaten in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten".

Een detailhandelsbedrijf als zodanig is dus op het bedrijfsterrein niet toegestaan. De bestemming "Bedrijven" laat wel detailhandel toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik.

Op het terrein wordt ook geen volumineuze detailhandel toegelaten. De verkeersaan-trekkende werking die van dit soort bedrijven uitgaat maakt het bedrijfsterrein Ambachtsweg hiervoor niet geschikt. Andere bedrijfsterreinen, die op een kortere afstand van de kern Leusden-Centrum liggen ('t Spieghel, Paardemaat) komen hiervoor eerder in aanmerking.

### **Kantoren**

Zelfstandige kantoren dienen te worden gevestigd op plaatsen, die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Het bedrijfsterrein is daarvoor niet geschikt. Er zijn weliswaar plannen om de Pon-spoorlijn om te vormen tot een hoogwaardige openbaarvervoersverbinding tussen Amersfoort en Leusden, doch dit voornemen is echter nog onvoldoende geconcretiseerd. Kantoren als zodanig zijn daarom weggelaten uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". In de bedrijfsbestemmingen worden zelfstandige kantoren expliciet uitgesloten. Een kantoor als onderdeel van de totale bedrijfsactiviteiten is natuurlijk wel toelaatbaar.

### **Overige beperkingen van de bedrijvenlijst**

De complete "Staat van Bedrijfsactiviteiten" bevat ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen op een bedrijfsterrein. Gedoeld wordt op horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (SBI-code's 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96) zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Overigens krijgen dit soort activiteiten over het algemeen geen bedrijfsbestemming. Om deze reden is ook de categorie Spoorwegen weggelaten.

Het is planologisch natuurlijk ondenkbaar dat zich op het bedrijfsterrein land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie Land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Verder zijn een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

**Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)**

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zijn niet toegestaan op dit bedrijfsterrein. Het terrein is daar niet voor bedoeld. De betreffende bedrijven/inrichtingen zijn genoemd in de van de voorschriften deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet geluidhinder. Die bijlage is afgeleid van Bijlage I bij het Ivb, met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4 van dat besluit.

**4.3. Bestemming Groensingel**

De bestaande en nieuwe groensingels met een duidelijke afschermende functie zijn specifiek bestemd tot "Groensingel".

**4.4. Bestemming Verkeersdoeleinden**

De bestaande wegen en de nieuwe ontsluitingsweg op het voormalig defensie terrein zijn bestemd tot "Verkeersdoeleinden". Behalve de wegen zijn ook de bermen, parkeerplaatsen en groenstroken binnen de bestemming opgenomen.

**4.5. Bestemming Kringloopcentrum (voorlopige bestemming)**

De bestaande loods op het voormalig defensie terrein wordt tijdelijk verhuurd aan de Kringloopstichting Leusden (KSL). Gezocht wordt naar een andere locatie. Het tijdstip van verhuizing van het KSL is nog onduidelijk. Zeker is dat de loods na verhuizing van het KSL betrokken zal worden bij het bedrijfsterrein en een bedrijfsbestemming zal krijgen. In dat geval ligt een voorlopige bestemming het meest voor de hand. De loods wordt voor maximaal 5 jaar bestemd tot "Kringloopcentrum". Na deze 5 jaar, of zoveel eerder wanneer de verhuizing van het KSL heeft plaatsgevonden, krijgt het terrein automatisch de bestemming Bedrijven.

## 5. OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

### 5.1. Resultaten inspraak

In de periode van 4 tot en met 29 november 1996 is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan Ambachtsweg. De inspraakmogelijkheid is op gebruikelijke wijze, i.c. via de rubriek Van 't Erf, bekendgemaakt. Er zijn geen reacties binnengekomen.

Met het oog op de gewenste optimale betrokkenheid van de gevestigde ondernemers is daarnaast aan alle ondernemers en aan de Bedrijvenkring een brief gezonden met een uitdrukkelijke oproep om van het plan kennis te nemen en waar nodig te reageren. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Aangenomen wordt dan ook, dat het ontwerp de instemming van de ondernemers en de Bedrijvenkring heeft.

### 5.2. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 B.R.O. is het ontwerp-plan toegezonden aan diverse instanties, namelijk:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
2. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Eemland
3. Rijksconsulent voor Economische Zaken
4. Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening
5. Inspectie voor de Volkshuisvesting
6. Inspectie van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu

Na beantwoording van de diverse artikel 10-reacties is het bestemmingsplan verstuurd naar de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht.

De opmerkingen van de verschillende instanties worden in onderstaande tekst *integraal* weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### 1. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen

##### Algemeen

*"Het bestemmingsplan betreft een actualisering van het huidige industrieterrein en het tot bedrijfsbestemming herbestemmen van het voormalige defensierrein. Dit terrein vormt ruimtelijk één geheel met het industrieterrein, doch heeft momenteel de bestemming "militaire doeleinden".*

##### Artikel 19 WRO

*Op 9 juli 1996 hebben gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar (op basis van artikel 19 WRO) afgegeven voor het bouwrijp maken van het voormalige defensierrein, vooruitlopend op het nu voorliggende bestemmingsplan.*

##### Herbestemming defensierrein.

*Gezien de ligging en omvang van het voormalige defensierrein en het feit dat de aanwezige gebouwen (wellicht) hergebruikt kunnen worden, is een bedrijfsbestemming*

ten behoeve van lokale, kleine, ambachtelijke bedrijven aanvaardbaar. Wel moet er op worden toegezien, dat het terrein ook werkelijk voor deze doelgroep gebruikt wordt.

#### Coöperatie-gebouw Hamersveldseweg 138

*In de toelichting wordt afgevraagd of het Coöperatie-gebouw Hamersveldseweg 138 behoudenswaard is. Hierover het volgende. Het pand uit 1929 kent een functionele zeldzaamheid en is van sociaal-economische betekenis geweest voor de geschiedenis van Leusden. Het gebouw heeft architectonische waarde vanwege de detaillering, het materiaalgebruik en als voorbeeld van de Nieuwe Zakelijkheid. Daarnaast heeft het pand een functioneel-historische inbedding tussen de monumentale boerderijenstrook aan de Hamersveldseweg. Het pand is ons inziens de moeite van het behouden waard. Behoud ware na te streven, omdat vooral kleinschalige, ambachtelijke industrie gewenst is. Eventuele verbouw van het coöperatie-gebouw leent zich hier goed voor.*

#### Economische uitvoerbaarheid.

*Op grond van de exploitatieberekening "Uitbreiding werkgelegenheidsterrein Ambachtsweg (v.m. defensie terrein)" acht ik het plan economisch uitvoerbaar."*

#### **Gemeentelijke reactie:**

Bij het vaststellen van de uitgifte-criteria is primair uitgegaan van gebruik van de grond voor lokale bedrijven.

Er wordt vooralsnog kennis genomen van de opmerking ten aanzien van de mogelijke handhaving van de coöperatie. Hieraan zal in het vervolg van de voorbereiding van het bestemmingsplan nader aandacht aan worden besteed, waarbij met name een afweging van belangen (haalbaarheid in economisch opzicht) dient plaats te vinden.

## **2. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Eemland**

*In de eerste plaats zouden wij het belang willen benadrukken van deze (weliswaar geringe) uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor 'ambachtelijke bedrijven' binnen uw gemeente. Het wordt immers steeds moeilijker voor dit type bedrijven een geschikte bedrijfslocatie te vinden.*

*In dat kader zouden wij er voor willen pleiten het toelatingsbeleid voor bedrijven zo ruim mogelijk te maken. Ruim in termen van mogelijke vestigingen in relatie tot de milieucategorieën genoemd in de Staat van Inrichtingen. Dit geldt onder andere met betrekking tot het achterste gedeelte van het coöperatieterrein. Hier is nu een beperking tot categorie 2 aangegeven. Ons inziens is de milieubelasting van een bedrijf in categorie 3 niet zodanig dat deze niet zou passen op deze locatie.*

*Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid van bedrijven in categorie 4 op het voormalige defensie terrein. Aangezien enerzijds met name de mogelijkheden van veel vrachtverkeer aantrekkende bedrijven beperkt zouden moeten worden, en anderzijds op dit deel geen bedrijfswoningen zijn toegestaan, is het de vraag of een beperking tot categorie 3 niet te restrictief is.*

*Wij verzoeken u in overweging te nemen in ieder geval in de toelichting explicieter te vermelden dat vrijstelling mogelijk is voor bedrijven in categorie 4, wanneer blijkt dat er geen grote vrachtverkeer aantrekkende werking bestaat.*

*Voor het overige geeft het plan Ambachtsweg ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen."*

**Gemeentelijke reactie:**

De milieuzonering in het bestemmingsplan is afgestemd op de aanwezigheid van diverse gevoelige functies op (bedrijfswoningen) en in de nabijheid (agrarische dienstwoningen, burgerwoningen) van het bedrijfsterrein. Daarmee is het toelatingsbeleid reeds zo ruim mogelijk geformuleerd.

De ontworpen voorschriften maken inderdaad via een vrijstelling ook categorie 4-bedrijven mogelijk (en categorie 3 voor het achterste deel van het coöperatieterrein). Voorwaarde daarvoor is dat aangetoond kan worden dat de milieuhinder niet groter is dan de ter plaatse wel acceptabele bedrijven. De genoemde aantrekkende werking van vrachtverkeer vormt slechts een van de milieuaspecten, waarop getoetst moet worden.

**3. Rijksconsulent voor Economische Zaken**

*"Met waardering heb ik gekonstateerd dat u er voor gekozen heeft het vrijkomende militair terrein toe te voegen aan het bestaande industrieterrein en het de bestemming "Bedrijven" te geven. Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen."*

**Gemeentelijke reactie:**

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

**4., 5. en 6. Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu (gezamenlijke reactie)**

*"Het ontwerp-bestemmingsplan "Ambachtsweg 1996" maakt uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein op het vrijkomende defensiecomplex mogelijk. Omdat het betreffende defensieterrein gesitueerd is binnen de streekplancontour van Leusden is het plan "Ambachtsweg 1996" niet strijdig met het restrictieve beleid. Vestiging van kleinschalige lokale bedrijvigheid op het terrein "Ambachtsweg" past ook binnen het locatiebeleid.*

*Omdat het bedrijventerrein "Ambachtsweg 1996" gelegen is in de ecologische hoofdstructuur zoals weergegeven in het structuurschema Groene Ruimte, pleit ik voor een betere inpassing van het bedrijventerrein in het landschap. Ik denk hierbij met name aan het verbreden van de afscheidende groenstroken.*

*Wat betreft de bodemvervuiling op het defensieterrein, ga ik er vanuit dat de aanwezige olie- en zinkverontreiniging wordt gesaneerd.*

*In artikel 9, lid 2 van de bestemmingsplanvoorschriften wordt verplicht advies gevraagd aan de Inspecteur voor de Milieuhygiëne. Ik vind een beslissing om af te wijken van de staat van bedrijfsactiviteiten een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Ik adviseer u derhalve af te zien van dit procedurevoorschrift."*

**Gemeentelijke reactie:**

In het bestemmingsplan is aan de noord- en oostzijde van het terrein ruimte gereserveerd voor een afschermende groengordel met een breedte van 10 meter. Dit wordt voldoende geacht voor een deugdelijke afscherming.

De noodzakelijke sanering van de aangetroffen verontreiniging is een aspect dat is meegenomen bij de aankoop van het defensieterrein en heeft de aandacht. Ingestemd kan worden met het achterwege laten van het vragen van advies bij afwijking van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

### **Provinciale Planologische Commissie van Utrecht**

*"In onze vergadering van 16 april 1997 hebben wij bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan behandeld. Naar aanleiding daarvan delen wij u het volgende mede.*

#### I. Beschrijving en doelstelling van het plan

*Het bestemmingsplan betreft een actualisering van het huidige industrieterrein en het tot bedrijfsbestemming herbestemmen van het voormalige defensieterrein. Dit terrein vormt ruimtelijk één geheel met het industrieterrein, doch heeft nu de bestemming "militaire doeleinden". Op 9 juli 1996 hebben gedeputeerde staten reeds een verklaring van geen bezwaar (op basis van artikel 19 WRO) afgegeven voor het bouwrijp maken van het voormalige defensieterrein, vooruitlopend op het nu voorliggende bestemmingsplan.*

#### II. Aanvaardbaarheid van het plan

##### Herbestemming defensie terrein

*Gezien de ligging en omvang van het voormalige defensieterrein en het feit dat de aanwezige gebouwen (wellicht) hergebruikt kunnen worden, is een bedrijfsbestemming ten behoeve van lokale, kleine, ambachtelijke bedrijven aanvaardbaar. Wel moet er op worden toegezien, dat het terrein ook werkelijk voor deze doelgroep wordt gebruikt.*

##### Categorie 4 bedrijven

*Het bedrijf Modiform krijgt de specifieke bestemming "kunststofverwerkend bedrijf" binnen een categorie-4 aanduiding. Daarbij wordt als minimale afstand tot een woonwijk 300 meter gehanteerd. Indien het bedrijf echter fenolharsen gebruikt, is in verband met geuroverlast een grotere afstand gewenst, namelijk 500 meter. Omdat niet duidelijk is wat het bedrijf doet (o.a. wel of geen gebruik van fenolharsen) verzoeken wij u de mogelijkheden van het bedrijf meer expliciet duidelijk te maken.*

##### Coöperatie-gebouw Hamersveldseweg 138

*In de toelichting wordt afgevraagd of het coöperatie-gebouw Hamersveldseweg 138 behoudenswaard is. Hierover het volgende. Het pand uit 1929 kent een functionele zeldzaamheid en is van sociaal-economische betekenis geweest voor de geschiedenis van Leusden. Het gebouw heeft architectonische waarde vanwege de detaillering, het materiaalgebruik en als voorbeeld van de Nieuwe Zakelijkheid. Daarnaast heeft het pand een functioneel-historische inbedding tussen de monumentale boerderijenstrook aan de Hamersveldseweg. Het pand is ons inziens de moeite van het behouden waard. Behoud is mogelijk, omdat vooral kleinschalige, ambachtelijke industrie gewenst is. Eventuele verbouw van het coöperatie-gebouw leent zich hier goed voor. Zoals eerder vermeld heeft de gemeente naar aanleiding van de provinciale artikel 10 reactie al aangegeven een en ander te zullen afwegen.*

Economische uitvoerbaarheid

*Op grond van de exploitatieberekening "Uitbreiding werkgelegenheidsterrein Ambachtsweg (v.m. defensie terrein) acht ik het plan economisch uitvoerbaar.*

III. Samengevat

*Met inachtneming van het vorenstaande kan voor het overige met het ontwerp-bestemmingsplan worden ingestemd. "*

**Gemeentelijke reactie:**

Bij de uitgifte van de grond zal primair worden uitgegaan van gebruik van de grond voor lokale kleine bedrijven.

In de opmerkingen van de PPC met betrekking tot het bedrijf Modiform wordt gesproken over een categorie 4 aanduiding. Voor de duidelijkheid: categorie 4 bedrijven worden op het bedrijfsterrein niet met recht toegestaan. Omdat het betreffende bedrijf wel in de hindercategorie 4 valt, is het betreffende bedrijf specifiek bestemd. De PPC wenst nog verder te gaan in het geven van een exacte bestemming in verband met het wel/ niet gebruik van fenolharsen. Hierbij moet opgemerkt worden dat het bedrijf geen fenolharsen gebruikt. Bovendien is het gebruik van dergelijke stoffen iets dat in de milieu-vergunning wordt geregeld. Het gaat veel te ver om dit in het bestemmingsplan tot uiting te laten komen.

Het bedrijfsgebouw van Coöperatie de Eemstroom is opgenomen in het Monumenten-Inventarisatie-project (MIP) en aangemerkt als categorie 2-object. Van deze categorie is het onwaarschijnlijk, dat ze op de rijksmonumentenlijst komen. Vanwege lokale overwegingen zou de plaatsing op een gemeentelijke monumentenlijst tot de mogelijkheden kunnen behoren. Op dit moment is het nog niet aan te geven of de coöperatie op de gemeentelijke monumentenlijst wordt geplaatst. Om het gebouw toch in redelijke mate veilig te stellen, zonder de eigenaar/gebruiker te zware verplichtingen op te leggen (zonder dat daar rechten, b.v. geldelijke beloning, tegenover staan), wordt gekozen voor de volgende regeling. Het betreffende karakteristieke pand wordt op de plankaart aangeduid. In de voorschriften van het bestemmingsplan, in de doeleindeschrijving van de onderhavige bedrijvenbestemming, wordt geregeld dat deze gronden ook bestemd zijn voor "de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van het op de kaart aangeduide karakteristieke pand". Dit betekent dat verbouw wel mogelijk is, mits de waardevolle kenmerken behouden blijven. Deze waardevolle kenmerken zijn beschreven in het MIP. De MIP-beschrijving van het pand is voor de duidelijkheid opgenomen als bijlage in de toelichting.

**5.3. Economische uitvoerbaarheid**

De paragraaf met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.



# BIJLAGEN



# **BIJLAGE 1**

## **ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI**

Onderzoek wegverkeerslawaaï nieuwe ontsluitingsweg.

## AKOESTISCH ONDERZOEK NIEUWE ONTSLUITINGSWEG

### 1. Onderzoek

Het akoestisch onderzoek betreft de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg op het voormalig militair terrein, ten noorden van het bestaande bedrijfsterrein. Binnen de onderzoekszone vanwege deze nieuwe weg bevinden zich twee bedrijfswoningen (Hamersveldseweg 133 en Ambachtsweg 1). Onderzocht moet worden wat de invloed is van de aanleg van deze weg op de bedrijfswoningen.

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van Standaard-Rekenmethode I volgens art. 102 Wgh. Berekend is op welke afstand uit de as van de weg de voorkeursgrenswaarde bereikt wordt.

### 2. Situatie

- Voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) (etmaalwaarde);

- Daguurintensiteit is maatgevend;

- De intensiteiten van de nieuwe ontsluitingsweg zijn als volgt bepaald :

De nieuwe ontsluitingsweg zal geen doorgaand verkeer aantrekken. Het is bovendien niet logisch dat bedrijfsverkeer vanaf het bestaande bedrijfsterrein deze nieuwe weg zal kiezen. De hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein op de Hamersveldseweg blijft namelijk op dezelfde plaats. De aansluiting van het nieuwe bedrijfsterrein op de Hamersveldseweg is ondergeschikt van aard. Dit betekent dat het verkeer op deze nieuwe weg beperkt zal blijven tot het bedrijfsverkeer vanwege de bedrijven op het nieuwe bedrijfsterrein.

Het verkeer vanwege de nieuwe bedrijven wordt als volgt ingeschat:

Het nieuwe bedrijfsterrein heeft een omvang van netto 1,2 ha. Voor het bedrijfsterrein is aangenomen dat per hectare bedrijfsterrein ca. 40 verkeersbewegingen per etmaal zullen ontstaan (ervan uitgaande dat ca. de helft van de werknemers per fiets zal reizen, het gaat immers om lokale bedrijvigheid). Het gaat bovendien om kleine ambachtelijke bedrijven, waarvan het aantal verkeersbewegingen per bedrijf beperkt zal zijn. Grote transportbedrijven zullen niet op het terrein gevestigd worden.

Voor de nieuwe ontsluitingsweg leidt deze aanname tot een toekomstige verkeersintensiteit van  $(1,2 \times 40) = 48$  mvt/etm.

### 3. Gehanteerde intensiteiten

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Intensiteit 2006 (inschatting)          | 48 mvt/etm            |
| gemidd.uurintensiteit (8% * 48)         | 3,8 mvt               |
| <b>waarvan:</b>                         |                       |
| -lichte voertuigen (92 %)               | 3,5 mvt               |
| -middelzware en zware voertuigen (8 %): |                       |
| middelzware (75%)                       | 0,23 mvt              |
| zware (25%)                             | 0,07 mvt              |
| <hr/>                                   |                       |
| h weg = 0 m;                            | wegdekat. = 3;        |
| h waarn. = 1,5 m.;                      | snelheid = 50 km/uur; |
| f obj = 0,4 ;                           | bf-m = 0;             |

#### 4. Resultaten

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Geluidbelasting op 3 m               | 54 dB(A)  |
| af trek ex art. 103 Wet geluidhinder | - 5 dB(A) |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Eindresultaat geluidbelasting op 3 m | 49 dB(A) |
|--------------------------------------|----------|

#### 5. Conclusie

De voorkeursgrenswaarde wordt reeds bereikt op een afstand van minder dan 3 m uit de as van de Ambachtsweg. De bestaande bedrijfswoningen bevinden zich op een grotere afstand uit deze nieuwe weg, waardoor voldaan zal worden aan de eisen van de Wet geluidhinder.

In dit kader moet ook het aspect "reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder(Wgh)" behandeld worden. De nieuwe weg zal op twee plaatsen aangesloten worden op een bestaande weg, wat in principe kan leiden tot een reconstructie in de zin van de Wgh. In dit geval is de toename van het verkeer echter dermate laag, dat op voorhand (zonder onderzoek) gesteld kan worden dat er van reconstructie geen sprake is.



## **BIJLAGE 2**

### **MIP-BESCHRIJVING COOPERATIEGEBOUW**

GEMEENTE : LEUSDEN

Code (unieke code) : LEU102      Accession number : 3006116  
Provincie : Utrecht  
Inventar. gebied : Eemland en Vallei  
Bijz. gebied (J/N) : N      Beschermd gezicht : N  
Categorie : 2      Bouwk. staat : goed

Naam complex; obj. : Cooperatie Eemstroom  
Straatnaam : Hamersveldseweg 138  
Postcode : 3833 GV  
Plaats : LEUSDEN

Bouwj. oudste : 1929  
Bouwj. verb. : '39;'50;'54;'55;'56;'61  
Bouwtype : Fabrieksgebouw, hal en kantoor  
Bouwstijl : n.v.t.  
Oorspronk. functie : bedrijf  
Huidige functie : bedrijf

Naam inventarisat. : Giesen-Geurts, Brigitte  
Inventar. datum : 19901108      Datum foto : 19901108  
Foto neg. nummer : LEU2-5a  
Object/complex : object  
Aantal objecten : 1

Literatuur/bronnen : Jehee, J., 1979-1981

Gevels; materialen : Machinale baksteen; banden van uitspringende koppen; bakstenen sierlijst langs dakrand  
Vensters; deuren : Vensters met roedenverdeling; schuifdeur; betonnen platform met trap; getoogde strekkenlagen met sierramen  
Dakvorm; bedekking : Zadeldak; golfplaten; bakstenen dakkapel met groot luik  
Bijzonderheden : Det: sierankers; uitsparingen van het voorschrift; verb.: aan het oorspronkelijke gebouw zijn diverse nieuwe aanbouwen gebouwd; voorheen Cooperatieve Handelsvereniging Leusden en omgeving  
Omschrijving : In groter gebouwencomplex opgenomen fabriekspand onder haaks zadeldak. rijk gedetailleerde voorgevel. Ingang en betonnen platform en oorspronkelijke bakstenen dakkapel in linker zijgevel. Een van de weinig in Leusden bewaard gebleven oude fabriekspanden  
Gaafheid : omgeving verstoord; hoofdvorm redelijk gaaf; detaillering redelijk gaaf  
Motivering : vanwege de detaillering (2), als uitdrukking van een functie (3)

# MONUMENTEN INVENTARISATIE PROJECT PROVINCIE UTRECHT

OBJECTNUMMER: LEU 102



